

# Wohnraum Waltendorf –Pistotnikgasse

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung



**WOHNEN IM GRÜNEN MITTEN IN GRAZ**

Stand 10.01.2026

# Wohntraum Waltendorf – Pistotnikgasse

## KONSTRUKTION /GARAGE/NEBENRÄUME BÖDEN UND OBERFLÄCHE

### Garage

Beton, Asphalt

### Kellerraum

Beton, Feinsteinzeug

### Terrassen/ Geländer

Terrassenplatten/ Feinsteinzeug 60x60cm  
Stabgeländer pulverbeschichtet

### Treppe/ halboffenes Stiegenhaus

Beton/Feinsteinzeug 60x60cm  
Treppenlauf: Feinsteinzeug

### Tragende Konstruktion

Wände: Ziegel, Stahlbeton  
Decken: Stahlbeton

### Nichttragende Wände

Gipskartonständerwände

### Fassade

Wärmedämmverbundsystem

### Dach

Wärme gedämmtes Flachdach, begrünt

### Allgemeinbereiche Außen

Asphalt/Pflasterung/Rasensaat

### Fußböden

Fußbodenaufbauten werden als schwimmender Estrich mit Wärme und Trittschalldämmung ausgeführt.

Bodenbelag: Landhaus Diele Selekt (Muster zur Auswahl)

Bodenbelag Bad und WC: Feinsteinzeug (Muster zur Auswahl)

## FENSTER UND TÜREN

### Fenster und Balkontüren

3-Scheiben Isolierverglasung, 2 Hebe-Schiebeelemente im Wohnbereich

Stockaufdoppelung für Sonnenschutz

Sonnenschutz: außenliegende Zipline, gesamte Wohnung elektrisch ansteuerbar mittels Funk/Schalter

### Wohnungsinnentüren

Holz, Umfassungszarge, Farbe weiß, Türblatt, Farbe weiß, flächenbündiges Türblatt

### Wohnungeingangstür

Türblatt: Innen weiß, Außen lt. Fensterfarbe

Drücker in Edelstahl, Sicherheitsbeschlag, Türschließer lt. behördlicher Vorschreibung

## INNENAUSBAU

### Wandoberflächen

Gespachtelt oder verputzt Q2, Unterschiede in den Oberflächentexturen aufgrund der unterschiedlichen Untergründe sind zulässig.

Sämtliche Wandflächen in der Wohnung werden mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Wand bei Spülkasten im WC bis ca. 1,20m und Wände im Bad bis ca. 2,10m verfliest.

Muster zur Auswahl

### Deckenuntersichten

Deckenuntersichten werden gespachtelt oder verputzt Q2; sämtliche Deckenflächen in der Wohnung werden mit Dispersionsfarbe gestrichen.

### Keller

Betondecke schalrein

## HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSANLAGE

### Heizung/Wärmewasserversorgung

Tiefenbohrungen, umweltfreundliche Erdwärmepumpe

Heizung zentral mittels Deckenheizung

Warmwasserversorgung zentral mittels Erdwärmepumpe: die Decken können mittels Station individuell geregelt werden. Die Erfassung des Wärme-, Kalt- und Warmwasserverbrauchs erfolgt über Zähler. Die Temperatur im Wohnraum und Zimmern wird über einen Raumthermostat gesteuert. Die Temperatur der Nebenräume wird manuell in der Station eingestellt.

Deckenkühlung in der gesamten Wohnung.

# Wohntraum Waltendorf – Pistotnikgasse

## Lüftungsanlage

Bad/WC: mittels Fenster, wenn vorhanden ansonsten mechanisch mittels Nachlaufrelais

Die Küchenhaube wird aus energetischen Gründen bzw. behördlichen Vorlagen als Umlufthaube ausgeführt; die Umluftanlage ist in der Ausstattung nicht enthalten.

## SANITÄR AUSSTATTUNG

Es kommt hochwertige Badausstattung zur Ausführung, zB.: Hans Grohe, Laufen, etc.

### Duschanlage

(gemäß Verkaufsplan) Geflieste Dusche mit Rinne, Einhebelhandmischer, verchromt, Einhebel-Badebatterie, verchromt, Brausegarnitur mit Handbrause verchromt.

### Badewannenanlage

(gemäß Verkaufsplan), Waschtisch, Farbe weiß, Waschtischsiphon, Eckreguliertventile und Einhandmischer verchromt.

### WC

(gemäß Verkaufsplan) Wandklosett, Tiefspüler, Unterputzspülkasten, Sitzbrett und Deckel, Zweimengenspültaste, Kunststoff, Farbe weiß.

Bei getrennter WC Anlage, Handwaschbecken, Farbe weiß, Kalt- und Warmwasseranschluss, Siphon, Eckreguliertventil und Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

### Waschmaschinenanschluß

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Siphone mit Schlauchanschluss

### Küche

Eckreguliertventil verchromt mit Geräteanschluss Geschirrspüler, Abwasseranschluss, der Siphon und die Küchenarmatur, sind in der Ausstattung nicht enthalten, Anschlüsse sind beim Installateur auf Kosten des Käufers zu beantragen

## Terrasse

Jede Wohnung wird mit zwei frostsicheren Wasseranschlüssen ausgestattet.

## ELEKTROINSTALLATIONEN/ AUSSTATTUNG

### Vorraum/Gang

1 Ausschalter oder 2 Wechselschalter je nach Grundriss  
1-2 Deckenlichtauslass je nach Grundriss  
2 Steckdosen  
1 Gegensprechanlage für Video

### Küche

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung  
4 Steckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Kühlschrankanschluss  
1 Steckdose für Dunstabzuganschluss  
1 Steckdose für Geschirrspüler

### Wohnraum

1 Ausschalter oder 1 Serienschalter  
1-2 Deckenlichtauslässe  
1 Anschlussdose mit Datenverkabelung  
1 Anschlussdose mit TV-Verkabelung

### Hauptschlafzimmer

1 Ausschalter  
2 Wechselschalter  
1 Deckenlichtauslass  
4 Steckdosen  
1 Blinddose mit Datenverkabelung  
1 Blinddose für TV-Verkabelung

### Schlafzimmer

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
3 Steckdosen  
1 Blinddose mit Datenverkabelung  
1 Blinddose mit TV-Verkabelung

### Bad

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
2 Steckdosen beim Waschbecken

# Wohntraum Waltendorf – Pistotnikgasse

## WC

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Anschluss Abluftventilator über Deckenlicht geschalten  
Nachlaufrelais bei innenliegendem WC

## Terrasse

2 Wechselschalter  
3 Steckdosen mit Klappdeckel  
Außenleuchten mind. 1-4 Stück lt. Vorgabe Bauträger

## Kellerabteil

1 Ausschalter  
1 Kellerleuchte  
1 Steckdose  
1x Vorrichtung für Waschmaschinenanschluss

Stromverbrauchsmessung erfolgt über Verbrauchszähler der zugeordneten Wohneinheit

## PV Anlage

26Kwp Anlage auf dem Flachdach für den Allgemeinstrom, Wallboxen Heizung/ Kühlung.

## Sonnenschutz

Elektrische Zipline für gesamte Wohnung

## Internet/TV-Anschluss/Medienanschluss

Ein individueller Zugang zu verschiedenen Anbietern wird ermöglicht. Die Leitungen werden durch den Wohnungs-Elektroverteiler geführt; zusätzlich Anschlussdosen sind als Sonderwunsch direkt an das ausführende Installationsunternehmen zu beauftragen. Gemeinschaftssatellitenanlage digital (Astra); Satelliten Einzelanlagen sind nicht zulässig

## Allgemeine Einrichtungen

Klingelanlage Hauseingang mit Sprechanlage in den einzelnen Wohnungen.  
Beleuchtung Garage mit Bewegungsmelder; Keller- und Gangbeleuchtung mit Bewegungsmelder.  
Im Stiegenhaus: Lichttaster mit Orientierungsbeleuchtung lt. Vorschrift.  
Garagentor wird elektrisch angetrieben, Schlüsselschalter außen, eine Funkfernsteuerung je Garagenabstellplatz.

Wallbox je Garagenplatz

## SONSTIGES

4 Schlüssel je Wohneinheit, Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre, Kellertüre, Briefkasten (freistehend).

Garage und Allgemeinräume sind mit einem Schlüssel bedienbar.

## VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz, Abwässer über öffentliches Kanalnetz, Müllentsorgung durch die öffentliche Müllabfuhr, Stromversorgung über das Netz des lokalen Stromlieferanten.

## AUSSENANLAGEN

Befestigte Gehwege, Begrünungen, Bepflanzungen sowie Aufenthalts- und Freiflächen für Spielplätze nach Planung und Abstimmung mit der Behörde. Außenbeleuchtung über Dämmerungsschalter.

## ENTWÄSSERUNG

Entwässerung über Mulden, Rinnen usw.